



**allegato “RTI”**

**COMUNE DI PALAZZOLO SULL’OGLIO**  
**Provincia di Brescia**

**PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°15 – ex “ATE N.06” – CAVA BOSCO**  
**SPORTIVO-TERZIARIO**

**S.P. 573**

**conforme al PGT**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**Proponente e Attuatore**

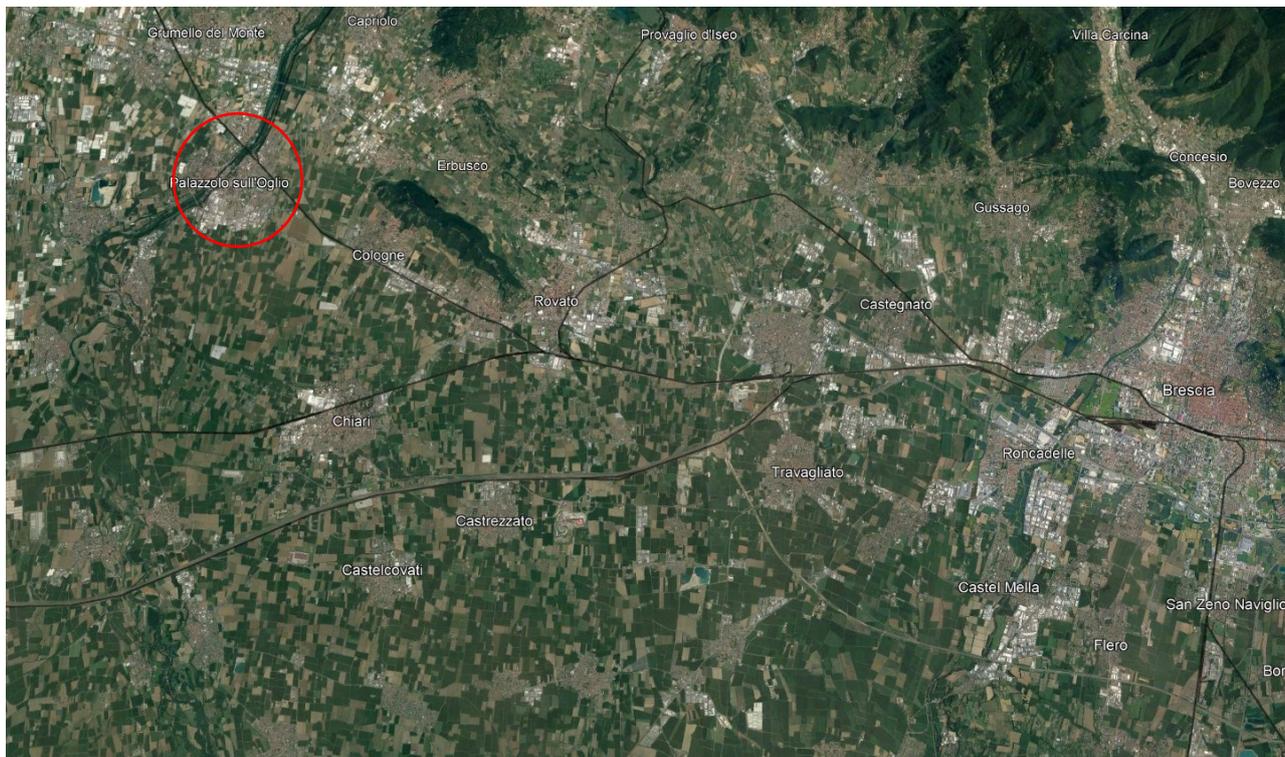
**IMPRESA MILESI GEOM. SERGIO S.R.L.**

## Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO .....	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO D'INTERVENTO .....	4
Descrizione dell'ambito d'intervento .....	4
Disciplina urbanistica .....	5
Assetto della proprietà .....	11
VINCOLI.....	13
CONTENUTI DELLA PROPOSTA .....	14
Modalità attuative per lotti funzionali .....	18
Capacità edificatoria del PA .....	18
Dotazione di aree per servizi pubblici.....	19
Dotazione di standard reperita dal PII: .....	19
Dotazione di standard di qualità aggiuntivo:.....	19
Interventi urbanizzativi previsti dal programma .....	19
Standard di qualità aggiuntivo .....	20
INVARIANZA IDRAULICA - RETI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE .....	21
SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	21
QUADRO ECONOMICO .....	23

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Il territorio comunale di Palazzolo Sull'Oglio è sito nella parte occidentale della Provincia di Brescia, al confine con la provincia di Bergamo, dista circa 27 Km dal capoluogo di Provincia ed ha un'estensione territoriale di circa 20 Km<sup>2</sup>.



*Estratto ortofoto*

(fonte: Google Earth)

Il centro abitato si colloca in posizione baricentrica del territorio comunale, in un contesto per lo più pianeggiante a carattere sia agricolo che industriale, ed ha una popolazione residente di circa 19.900 abitanti.

La zona a preminente destinazione produttiva si colloca, in prevalenza, nella parte di territorio a sud del centro abitato, nonché con minore rilevanza nella porzione nord-orientale del territorio comunale. Il centro urbano è caratterizzato da una commistione bilanciata di funzioni residenziali, commerciali e terziarie con servizi e strutture che vanno a servire un bacino d'utenza che coinvolge anche i paesi limitrofi. Il centro abitato è attraversato dal fiume Oglio, che ne influenza l'assetto urbanistico; ne è scaturito nel tempo un impianto policentrico attorno a Piazza Roma sulla sponda orientale ed a via Mura e relativa Piazza Corte Mura sulla sponda occidentale. Attorno alle piazze sopracitate si sviluppano i principali servizi cittadini. Il comune risulta ben servito logisticamente dalla SS 469, arteria che costituisce l'asse nord-sud da Sarnico a Urago d'Oglio passando anche dall'uscita autostradale A4 di Palazzolo d'Oglio. La SP573 costituisce poi la strada alternativa al percorso autostradale per raggiungere le città di Bergamo e di Brescia. Completano lo schema della mobilità la presenza della ferrovia e della relativa stazione di Palazzolo sull'Oglio.

Sotto il profilo della strumentazione urbanistica comunale, si rileva che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21.07.2012, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n.1 del 02.01.2013, Serie Avvisi e Concorsi. Con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 26.04.2017 è stata approvata la variante generale al piano di governo del territorio (PGT), divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 32 del 09.08.2017, Serie Avvisi e Concorsi.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30.04.2022 è stata approvata la variante n. 2 al piano di governo del territorio (PGT), divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 32 del 10.08.2022, Serie Avvisi e Concorsi; quest'ultima rappresenta lo strumento urbanistico comunale attualmente vigente.

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO D'INTERVENTO**

Oggetto della presente proposta è la formazione di un Piano Integrato di Intervento a destinazione sportivo-terziaria in conformità alle previsioni del vigente Documento di Piano del PGT, ed in particolare dell'ambito di trasformazione dallo stesso individuato come Ambito di Trasformazione n° 15 - ex "ATE N. 06" – CAVA BOSCO.



*Estratto ortofoto*

### **Descrizione dell'ambito d'intervento**

L'area oggetto della presente proposta di Piano Integrato di Intervento (nel seguito anche solo PII), che è posta nel quadrante nord-occidentale del territorio comunale, in posizione periferica rispetto all'urbanizzato

residenziale e per servizi esistente, confina a sud ed ovest con altre aree di cava del comune di Palosco, a nord con la SP 573 via Bergamo e ad est con aree agricole.

La superficie territoriale del comparto risulta pari a mq 129.597 ed ha accesso diretto dallo svincolo di recente costruzione realizzato contestualmente alla rotonda di via Bergamo (SP 573) localizzata a nord-ovest del lotto. L'area è attualmente sgombra e priva di edificazioni, coerentemente con la funzione di cava che l'ha caratterizzata fino a che si è raggiunto lo sfruttamento massimo. La quota media dell'attuale piano di calpestio risulta di circa 20 m inferiore al naturale piano di campagna degli ambiti agricoli circostanti. Sono presenti perimetralmente i fronti di scavo, protetti da recinzioni sommitali, che connettono in sicurezza il territorio circostante con il dislivello venutosi a creare.

### **Disciplina urbanistica**

Urbanisticamente l'area interessata dall'intervento risulta classificata nel Documento di Piano (DdP) come Ambito di Trasformazione n° 15 – ex “ATE n. 06” – CAVA BOSCO del vigente PGT. Si riporta lo stralcio dell'art. 48 delle NTA del Documento di Piano per una completa comprensione delle caratteristiche d'ambito:

#### **Art. 48 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°15 – Ex ATEg 06**

*L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione territoriale ai sensi dell'Art. 49 delle presenti NTA.*

- 1. Destinazione prevalente:** *SP 6 – Attrezzature sportive, servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali: tempo libero, gioco, sport.*
- 2. Estensione:** *131.961 mq (salvo rilievo topografico)*
- 3. Localizzazione:** *L'ambito di trasformazione urbanistica n. 15 è collocato a ovest del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio fronte SP 573 che porta a Palosco (BG), a confine con la Provincia di Bergamo. Trattasi di un ambito estrattivo (ATEg 06) presente nel vigente Piano Cave e non riproposto nel Piano Cave adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 28 del 13 luglio 2021 (adozione della proposta di nuovo piano provinciale delle cave - settori sabbia e ghiaia e argilla (decennio 2018-2028).*
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** *Comprende le aree già individuate dal vigente Piano Provinciale Cave – Settore Sabbie e Ghiaie, approvato con D.C.R.L. n. VII/1114 del 25/11/2004, pubblicato sul BURL – 1° supplemento straordinario al n. 4 del 25/01/2005. In particolare, nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, in località “Bosco”, è stato individuato l'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) n. 06, con una produzione totale di 520.000 metri cubi. In relazione a tale ambito, con atto dirigenziale n. 4496 del*

30/09/2013, è stata rilasciata da parte della Provincia di Brescia l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia. Il quantitativo medio annuo da cavare è pari a mc 360.218 e il volume complessivo è pari a mc 450.272. In data 13/01/2014 con atto a rogito del Segretario Comunale n. 5620 di repertorio comunale, veniva quindi sottoscritta la Convenzione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 8 agosto 1998 - n. 14, fra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e l'operatore per l'esercizio dell'attività estrattiva. In data 28 gennaio 2014 veniva presentata la relativa "Denuncia di esercizio per attività estrattiva", ma la stessa attività veniva sospesa con provvedimento del Comune protocollo n. 20.250 in data 10/07/2014, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 8 agosto 1998 - n. 14, per l'accertamento di attività in difformità dalla Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia n. 4496 del 30/09/2013. La sospensione veniva confermata dalla Provincia di Brescia con provvedimento n. 4939 del 12/08/2014. In una parte dell'ambito, a seguito di verifiche effettuate con ARPA Brescia, veniva accertato il riempimento con materiale classificato come Codice rifiuto CER 170904 (rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alla voce 170901, 170902, 170903).

A seguito del subentro di un nuovo operatore di tale ambito estrattivo, veniva presentata nelle date del 24 e 25/10/2017, alla Provincia di Brescia domande di volturazione, proroga e variante al progetto di gestione produttiva dell'Ambito estrattivo in questione (ATEg06).

Con DGC in data 27/02/2018 – n. 35, veniva quindi stato approvato lo schema di Convenzione per l'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in località "Bosco" – ATEg06, mentre veniva stipulata in data 23/03/2018 la relativa Convenzione con il nuovo operatore (atto a rogito del Notaio Tucci di Bergamo, n. 18076 – 14557 di repertorio).

La Convenzione stipulata con il nuovo operatore, prevede l'estrazione dei circa 98.900 mc di sabbie e ghiaia (residui dalle escavazioni effettuate dal precedente operatore in virtù di quanto allo stesso autorizzato) su una superficie complessiva di circa 126.745 metri quadrati, da sviluppare nel comparto sud dell'ATEg 06, in località "Bosco", previsto nel Piano Provinciale Cave – Settore Sabbie e Ghiaie, approvato dal Consiglio Regionale della Regione Lombardia in data 25 novembre 2004 con deliberazione n. VII/1114, pubblicata sul B.U.R.L. 1^ Supplemento Straordinario al n. 4 del 25 gennaio 2005. Il previsto recupero ambientale delle aree di cui trattasi prevede la parziale ricostruzione della morfologia Piano di Governo del Territorio – Città di Palazzolo sull'Oglio Norme Tecniche di Attuazione – Documento di Piano – Pagina 119 originariamente prevista per i gradoni della cava, secondo quanto indicato nel progetto di variante presentato in data 24/10/2017 alla Provincia di Brescia, dal nuovo operatore, che prevede la ricostruzione della morfologia autorizzata, mediante l'impiego del materiale sabbioso ghiaioso ancora presente nell'ambito estrattivo.

Una volta raggiunti gli obiettivi di estrazione di sabbia e ghiaia previsti dal Piano Cave per l'ATEg 06 in oggetto, in conformità con le previsioni già contenute nella vigente prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio, l'operatore dell'Ambito estrattivo ed il Comune di Palazzolo sull'Oglio, potranno definire i contenuti del progetto di riqualificazione

*morfologica e funzionale delle aree di cui trattasi al termine dell'escavazione, che potrà essere realizzato solo previa approvazione del Comune, di un piano attuativo convenzionato, come disciplinato dall'articolo 66 delle NTA del Piano delle Regole della prima Variante generale al PGT vigente.*

*In particolare, è stato previsto che l'attività di escavazione del materiale residuo resti subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte della Provincia di Brescia ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., allo svolgimento delle operazioni di recupero (R5) di rifiuti speciali non pericolosi già presenti all'interno dell'ATEg 06, ovvero, l'attività di scavo del materiale residuo e le attività di recupero delle terre utilizzate per riempire l'escavazione non autorizzata effettuata dal precedente operatore, devono svolgersi contestualmente: nello specifico i lavori di escavazione dei primi 50.000 mc di sabbia e ghiaia presenti in posto, potranno essere estratti a partire dall'efficacia della autorizzazione al subentro da parte dell'Ufficio Cave della Provincia di Brescia, mentre gli altri 48.900 mc potranno essere scavati solo dopo che saranno stati avviati gli interventi di trattamento in sito dei rifiuti (terre e rocce) utilizzati dal precedente operatore per riempire lo scavo non autorizzato. Per tali interventi il nuovo operatore, con istanza pervenuta al Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 07/02/2018 – protocollo comunale n. 4223 del 08/08/2018, aveva già richiesto alla competente Provincia di Brescia le necessarie autorizzazioni ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., ivi compresa l'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 152/2006 e dell'articolo 6 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 e che si è conclusa con l'Atto Dirigenziale del Settore Ambiente della Provincia di Brescia n. 1621/2019 del 16/05/2018 con il quale è stato escluso dalla procedura di VIA il progetto relativo alle operazioni di trattamento (R5) all'interno dell'ATEg06 da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i..*

*Considerato che con Sentenza del 28/02/2018 n. 1229 il Consiglio di Stato ha statuito che la competenza per determinare la cessazione della qualifica di rifiuto caso per caso, in base alla Direttiva 2008/98/CE, spetta alla Commissione UE o allo Stato e che pertanto la Provincia non è Ente competente al rilascio di end of waste non previsti dalle norme statali ed europee vigenti (quale risulta invece il progetto in esame), erano di seguito stati interrotti i termini del procedimento in attesa di aggiornamento della normativa ed era stato successivamente convocato un incontro tecnico per la data del 25/06/2019 per la valutazione di eventuali soluzioni alternative.*

*A seguito della suddetta riunione tecnica, con delibera di Giunta comunale n. 139 in data 01/10/2019 veniva approvata la modifica alla citata Convenzione stipulata per l'esercizio dell'attività estrattiva, Convenzione integrativa che è stata quindi successivamente stipulata in data 24/10/2019 con atto a rogito del Notaio Tucci di Bergamo.*

*In particolare, la modifica apportata con la suddetta Convenzione integrativa, è consistita nel sostituire per il recupero ambientale dell'area in esame, l'utilizzo di materiale qualificato come end of waste (derivante da recupero R5 del materiale già presente in loco, da scavare, analizzare ogni*

3.000 mc e riposizionare nella buca da dove è stato rimosso), con l'utilizzo di materiale qualificato come rifiuto (tramite operazione di recupero R10 del materiale già presente in loco, da analizzare ogni 1.200 mc e lasciare in loco senza necessità di movimentazione).

Tale operazione di recupero R10, è stata quindi autorizzata con Atto Dirigenziale n. 3604/2019 del 12/12/2019, pervenuta al protocollo comunale in data 12/12/2019 e registrata al n. 166536, rilasciata dal Piano di Governo del Territorio – Città di Palazzolo sull'Oglio Norme Tecniche di Attuazione – Documento di Piano – Pagina 120 Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile della Provincia di Brescia – Ufficio Rifiuti.

Relativamente a tale attività, con nota trasmessa al Comune di Palazzolo sull'Oglio e alla Provincia di Brescia, registrata in data 29/01/2020 al n. 3029 di protocollo comunale, l'operatore comunicava l'inizio della suddetta attività di recupero ambientale per il giorno 04/02/2020.

La porzione dell'ambito che è stata oggetto di escavazione non autorizzata e riempimento mediante terre è stata prima oggetto di approfondita indagine ambientale eseguita dal nuovo operatore, mentre la restante porzione di ambito, che è stata oggetto di regolare attività di escavazione, non necessita di indagini ambientali in quanto non è stata interessata da riempimenti mediante materiali provenienti dall'esterno.

In data 15/05/2020 – con nota registrata al n. 12952 di protocollo, veniva comunicata la conclusione delle attività di recupero ambientale (R 10) e trasmessa la perizia tecnica giurata asseverata, redatta da tecnico abilitato attestante la corretta esecuzione e conformità del progetto approvato e gli esiti delle analisi chimiche.

Nell'anno 2021 è stata completata l'attività estrattiva.

**5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica:

- a. 2 – area pianeggiante nella quale le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è da mediamente alto a mediamente basso.
- b. 3g – grado di vulnerabilità delle falde sotterranee alto

**6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.

**7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Nord: fascia di rispetto stradale SP 573 - Ambiti di elevata naturalità - Area per attività estrattiva.

**8. Attuazione:** Strumento di programmazione negoziata.

Attesa la collocazione e la dimensione dell'ambito, lo stesso è da attuarsi a mezzo degli strumenti quali il Programma Integrato di Intervento o l'Accordo di Programma e dovrà prevedere, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, l'attuazione per stralci funzionali, in numero minimo di due stralci

funzionali; può trovare altresì applicazione la Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 - Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale. Si specifica che il piano attuativo/PII o altro strumento di attuazione potranno essere approvati in conformità al PGT, previa VAS specifica.

#### **8. Destinazioni principali e complementari/compatibili:**

**Destinazione principali:** SP 6 – Attrezzature sportive, servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali: tempo libero, gioco, sport.

**Destinazione complementari:** residenza di servizio nel limite di 150 m<sup>2</sup> di SL; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; servizi commerciali, para commerciali e di somministrazione annessi.

**Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti sono escluse. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

In conformità con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale previsti per gli ambiti estrattivi dal PTR e dal PTCP, il PGT promuove il recupero e la valorizzazione dell'ex ATEg06.

Pertanto, essendo cessata l'attività estrattiva ed in seguito allo stralcio dell'Ambito dal Piano Cave Provinciale con la successiva conformità del progetto alle previsioni del PTCP, per l'area in oggetto saranno ammessi interventi volti a perseguire i seguenti obiettivi:

- recupero e protezione dell'alto grado di naturalità dei luoghi, tutelandone le caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
- promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recupero e valorizzazione di quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Il PGT prevede quindi che, in alternativa al recupero ambientale ad uso agricolo previsto dalla Autorizzazione per l'attività estrattiva rilasciata dalla Provincia di Brescia, la possibilità di attuare il recupero ad uso sportivo, ricettivo, di svago. Tale intervento sarà consentito previa presentazione al Comune di un progetto che preveda:

- l'impegno a non chiedere la trasformazione della cava in discarica di nessun tipo, né ad effettuarla anche se inserita d'ufficio nel piano discariche o nel Piano Provinciale dei Rifiuti;
- il recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione, con parziale riempimento dell'Ambito con utilizzo delle terre e rocce provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, che rispettino i

limiti indicati dalla Colonna "A" o dalla Colonna "B" della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. in base alle effettive destinazioni d'uso dei diversi lotti dell'ambito che verranno definite in sede di piano attuativo;

- la realizzazione di attrezzature sportive, di svago e/o ricettive, di interesse pubblico, il cui utilizzo e relativa regolamentazione per l'asservimento all'uso pubblico, dovranno essere definiti con il piano attuativo e con la Convenzione Urbanistica per la sua attuazione.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di idonee piantumazioni a protezione delle cascate limitrofe all'ambito e alla SP 573, utilizzando essenze autoctone e compatibili con le prescrizioni previste nelle fasce di rispetto delle infrastrutture. Stante la previsione di un recupero a fini sportivi/ricreativi, oltre alle mitigazioni e compensazioni dovute alla presenza dell'ex cava si dovranno aggiungere quelle necessarie a mitigare e ad inserire le opere in progetto, salvi gli obblighi di attuazione del recupero ambientale della cava già oggetto di convenzione con il Comune.

Si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde idoneo al rafforzamento della Rete Ecologica, con un particolare focus sugli aspetti afferenti le residue naturalità dei luoghi e come migliorarle e implementarle.

Per poter procedere con il recupero ad uso sportivo, ricettivo e di svago la proprietà dovrà attendere l'approvazione del nuovo Piano Cave 2018-2028.

Attesa inoltre la complessità dell'ambito e dell'impossibilità di valutare oggi eventuali ricadute afferenti al recupero territoriale dell'area in funzione dello sviluppo delle possibili destinazioni, ai sensi dell'articolo 4 - comma 2ter - della LR 12/2005, è disposto sin d'ora l'assoggettamento a VAS per ulteriori valutazioni in sede di Pianificazione Attuativa/Programmazione Negoziata ecc.

I soggetti interessati all'attuazione delle previsioni di cui alla scheda d'ambito richiederanno agli enti coinvolti l'attivazione di una fase preliminare (scoping) di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente:

- a. le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b. i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

## 10. Indici e parametri:

- *Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,05 mq Slp/mq ST*
- *Altezza del fronte (Hf): 9 m*
- *Altezza dell'edificio (Hed): 10 m*
- *Indice di copertura (IC): 30 % ST*
- *Distanze dai confini (Dc): m 5,00*
- *Distacchi dai fabbricati (Df): m 10,00*
- *Distanza dalle strade (Ds): m 30,00 dalla SP 573. Per altre strade secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10*

- *Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTA*

### **11. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

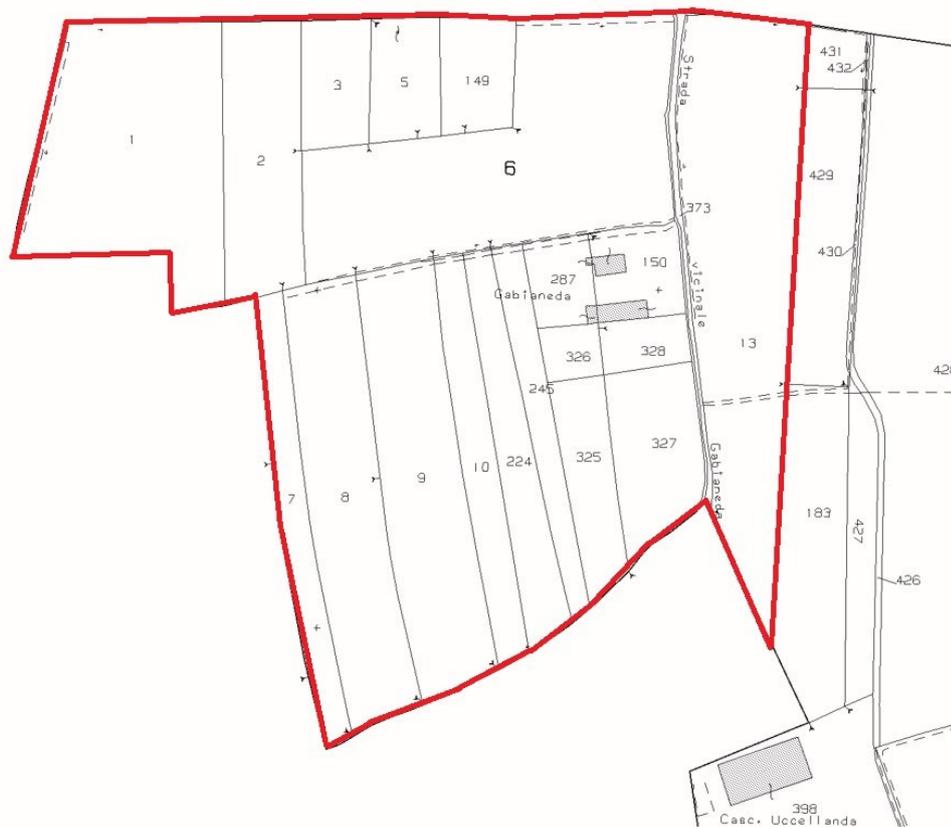
*a. In fase attuativa saranno da valutarsi gli aspetti afferenti alla dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale e la dotazione minima di aree per servizi pubblici, nonché lo standard di qualità aggiuntivo di cui all'Art. 13 delle presenti NTA, anche in funzione delle funzioni che gli atti di programmazione negoziata proporranno di inserire.*

### **12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.**

- a. Per nuovi interventi sulla vegetazione si fa riferimento allo studio agronomico allegato al PGT.*
- b. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).*
- c. Trova altresì applicazione lo schema più sotto riportato che potrà essere rivisitato solo a seguito di adeguata disamina sull'equivalente efficacia delle soluzioni alternative proposte. Si precisa che le aree individuate come da destinare a "Servizi Pubblici di Interesse Pubblico" ed a "Verde mitigativo" sono puramente indicative e che, sia per quanto attiene la loro ubicazione, che per quanto attiene la loro estensione, le stesse saranno previste e paramtrate in funzione della effettiva dotazione di aree per servizi indotte dalle edificazioni che saranno previste nel PA.*
- d. L'accessibilità all'ambito non sarà ammessa tramite intersezioni/accessi diretti dalla SPBS573, dovendo l'ambito essere servito dalla strada che si stacca verso sud dalla circolazione rotatoria esistente al km 6+680 della SPBS573, strada eventualmente da riqualificare.*

### **Assetto della proprietà**

L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta di PII, risulta di proprietà della società **Impresa Milesi Geom. Sergio S.r.l.**, con sede in Gorlago (BG) via Molinara n. 6, ed è classificata catastalmente nei seguenti termini: **foglio 11 – mappali – 1 – 2 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 13 - 149 – 150 - 224 – 245 – 287 – 325 - 326 – 327 - 328.**



*Estratto di Mappa Catastale*

## VINCOLI

L'area oggetto di intervento è interessata dalla presenza di alcuni vincoli urbanistici:

- l'intera estensione territoriale d'ambito rientra nel vincolo di elevata naturalità (art.17 NTA Piano Paesaggistico PTR);
- l'intera estensione territoriale d'ambito risulta essere classificata come area per attività estrattive (ATE) – L'intervento di riqualificazione ambientale e recupero ad uso sportivo proposto è subordinato all'approvazione del nuovo Piano Cave 2018 – 2028 e a specifica procedura di VAS, come indicato nell'art. 48 – Allegato C var NTA, DdP.
- una porzione di fascia perimetrale lungo il confine ovest è interessata dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
- si segnala inoltre la presenza della fascia di rispetto stradale SP 573 lungo il confine nord del comparto.

Il progetto presentato tiene conto dei vincoli sopra descritti; il progetto di riqualificazione ambientale propone una soluzione che, attraverso l'attività di riempimento della depressione orografica venutasi a creare a seguito dell'attività di cava, migliora complessivamente la percezione dello spazio nonché la sua stessa fruizione.

Nel dettaglio poi, il progetto non interferisce con il corso d'acqua ad ovest, garantendo le fasce di rispetto ad esso correlate.

Lungo il confine nord sono state rispettate le distanze stradali minime.



Ambiti assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica regionale

 Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA Piano Paesaggistico PTR, DCR n° VIII/951-2010)

**AREE E AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA**

 Aziende a rischio di incidente rilevante (D.Lgs n. 334/1999)

 Area per attività estrattive (ATE)

**Vincoli di polizia idraulica**

 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di competenza regionale

*Estratto tav. 08 var DdP – sistema dei vincoli vigenti*

## CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Di seguito sono descritte le previsioni della presente proposta unitamente alle ragioni che hanno portato alla formulazione del presente progetto e le finalità che si intendono perseguire. La proprietà, con il progetto di seguito esposto, ed avendo concluso l'attività estrattiva residua del comparto, intende da un lato dare inizio al processo di recupero funzionale e ambientale mediante parziale riempimento della depressione orografica venutasi a delineare e al tempo stesso definire quello che, in prospettiva, sarà la funzione e la configurazione degli spazi futuri.

L'obiettivo sotteso alla proposta di PII è quello di pervenire al recupero ambientale e funzionale dell'ex area di cava per la realizzazione di un nuovo centro sportivo e ricreativo completo dei servizi e delle attività terziarie accessorie all'impianto, quali medie strutture di vendita per la vendita al dettaglio di prodotti legati all'attività sportiva (non alimentari e in misura ridotta anche alimentari) nonché esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande. Si prevede altresì la realizzazione di uno spazio da destinare ad area feste popolari da concedere in uso gratuito al Comune per quattro mesi l'anno.



*Planivolumetrico di progetto*

Posto quanto sopra, la proposta di PII cui il presente elaborato di Scoping si riferisce, prevede di attuare i seguenti interventi:

- ✓ Recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione, con parziale riempimento dell'Ambito con utilizzo delle terre e rocce provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, che rispettino i limiti indicati dalla Colonna "A" o dalla Colonna "B" della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. in base alle effettive destinazioni d'uso dei diversi lotti dell'ambito che verranno definite in sede di PII;
- ✓ Realizzazione di strutture sportive (padel, tennis, calcetto, pallavolo, pallacanestro, beach volley, pattinaggio a rotelle, sci su erba, go kart elettrico, ciclocross, BMX, tiro con l'arco, ecc.) e ludiche (area pic-nic, percorsi avventura, aree giochi bimbi) con i relativi spazi di servizio (direzione, biglietteria, spogliatoi, depositi, officine, ecc.);

- ✓ Realizzazione di strutture commerciali per la vendita di abbigliamento e attrezzature sportive nonché di prodotti alimentari (integratori, bibite, comfort food, ecc.) con superficie di vendita complessiva non superiore a 2.500 mq;
- ✓ Realizzazione di aree ristoro quali bar, ristoranti, fast food, ecc.;
- ✓ Realizzazione della struttura per l'area feste costituita da un edificio ospitante i servizi igienici e un deposito/magazzino, con antistante porticato nel quale collocare l'allestimento della cucina e i tavoli per circa 300 posti a sedere.

Il tutto completato dalle aree per parcheggi pubblici (asserviti ad uso pubblico) e parcheggi privati pertinenziali.

Il progetto prevede un ingresso preceduto da un'ampia area a parcheggio con 272 posti dedicati alle autovetture private della clientela ed un'ampia area dedicata alla sosta degli autobus per scolaresche o gruppi organizzati.

L'area sarà fruibile pedonalmente dalla clientela ed accessibile ad automezzi per la sola manutenzione.

Sono previste 12 aree tematiche per servizi e attività sportive, collegate tra loro da un sistema di percorsi principali molto ampi e da una rete secondaria che permette lunghe passeggiate nel verde, avvicinandosi a tutti gli impianti sportivi.

Le aree tematiche in progetto, relativamente alla parte privata, sono le seguenti:

1. Area di ingresso, biglietteria, ristorazione, servizi al pubblico: posizionata in modo baricentrico rispetto allo sviluppo del parcheggio è caratterizzata dalla presenza di un ampio edificio di circa 1.300 mq all'interno del quale trovano alloggio diverse funzioni, tra cui:

- Accoglienza / biglietteria
- Ristorazione
- Servizi igienici
- Spogliatoi per le attività sportive

Nell'area di ingresso è compresa anche un'ampia area pavimentata di accesso al comparto ed un'area destinata al relax e pic-nic immersa nel verde con annessa area giochi per i bimbi.

2. Piazza centrale ed edificio di servizio ai vari impianti sportivi: vero e proprio cuore del progetto, area centrale dell'intero progetto circondata da filari alberati e fulcro della rete di percorsi pedonali.

Quest'area prevede la presenza di un edificio di servizio per le attività sportive che lo circondano:

- Spogliatoi ed officina a servizio del kartodromo
- Spogliatoi e deposito bmx
- Spogliatoi e deposito mountain bike
- Spogliatoi e deposito parco avventura

L'edificio di circa 600 mq è protetto ed impreziosito dalla presenza di un'ampia pensilina che ha la funzione di ombreggiare parte della piazza antistante e permette l'alloggiamento di un ampio parco fotovoltaico.

3. Campi da beach volley: In prossimità dell'area di ingresso sono previsti due campi da beach volley coperti da un'ampia struttura che permette alla luce naturale di illuminare l'area sportiva ma, al tempo stesso, di proteggerla in giornate con condizioni meteo avverse.  
La vicinanza con l'ingresso permette l'apertura di quest'area sportiva e dei servizi ad essa connessi anche in orari più estesi da quelli di apertura del resto del parco.  
Sport generalmente praticato in spiaggia, negli ultimi anni ha visto un incremento della richiesta anche in contesti urbani.
4. Campi da calcetto: in prossimità dell'area di ingresso sono previsti due campi da calcio a 5 coperti da un'ampia struttura che permette alla luce naturale di illuminare l'area sportiva ma, al tempo stesso, di proteggerla in giornate con condizioni meteo avverse.  
La vicinanza con l'ingresso permette l'apertura di quest'area sportiva e dei servizi ad essa connessi anche in orari più estesi da quelli di apertura del resto del parco.  
Il calcio a 5 è uno degli sport più praticati a livello amatoriale in Italia e l'affluenza alle strutture è costante.
5. Campi da paddle: sempre in prossimità dell'area di ingresso sono previsti tre campi da paddle coperti da un'ampia struttura che permette alla luce naturale di illuminare l'area sportiva ma, al tempo stesso, di proteggerla in giornate con condizioni meteo avverse.  
Anche per questi campi si prevede l'apertura anche in orari più estesi da quelli di apertura del resto del parco.  
Il paddle è una disciplina con grandi somiglianze rispetto al tennis che negli ultimi anni ha visto un forte incremento nella richiesta.
6. Campi da tennis: accanto ai campetti di Paddle o sono previsti tre campi scoperti da tennis. Anche per essi è prevista l'apertura in orari prolungati al fine di permetterne un utilizzo anche serale. Il tennis è uno degli sport più praticati a livello amatoriale in Italia e l'affluenza alle strutture è costante.
7. Pista di pattinaggio a rotelle: è prevista la realizzazione di una pista ad anello per il pattinaggio a rotelle della lunghezza di 200 m.
8. Tiro con l'arco: il campo di tiro con l'arco è situato in un'area di circa 2.500 mq in zona più riservata e silenziosa e schermata dalla strada attraverso la piantumazione di una fitta macchina di bosco che funge anche da fondale.
9. Percorso avventura: è situato in zona baricentrica e insiste su un'area verde di circa 6.500 mq. ed è costituito da diversi percorsi aerei posti a varie altezze da terra che, con l'aiuto di liane, ponti tibetani, cavi (teleferiche), reti e passerelle, permettono di passare da un albero all'altro (o apposita struttura artificiale) in estrema sicurezza e divertimento a contatto con la natura.  
I percorsi dei parchi avventura sono differenziati per difficoltà e impegno crescente e sono l'ideale connubio fra attività ludica, esperienza formativa e pratica sportiva. Per questo i parchi avventura riscuotono sempre maggior successo per le gite d'istruzione scolastiche, le attività ricreative dei centri estivi e le pratiche di Team Building aziendale.

10. Kartodromo con vetture elettriche: il circuito per Go-Kart Elettrici insiste su un'area di circa 17.000 mq e si sviluppa per una lunghezza di circa 800 m. La pista sarà dotata di corsia box che la mette in comunicazione con l'officina e gli spogliatoi.

La scelta di optare per vetture elettriche (ricaricabili attraverso l'impianto fotovoltaico previsto) è in linea con la filosofia green dell'intero intervento.

11. Pista da Bmx: questa insiste su un'area di circa 4.500 mq e si sviluppa per una lunghezza di circa 270 m.

La pista sarà dotata di zona di partenza e circuito ad anello con salti.

12. Pista da mountain-bike: insiste su un'area di circa 4.500 mq e si sviluppa per una lunghezza di circa 1.000 m. La pista ad anello avrà dislivelli e salti di quota.

Nel complesso, la proposta di PII si inserisce quale completamento del più ampio e articolato progetto di rigenerazione e recupero ambientale dell'intera area di cava di proprietà dell'odierno attuatore e che si estende anche sul territorio del confinante Comune di Palosco (BG).

Il progetto del nuovo centro sportivo beneficerà dunque anche del recupero ambientale delle limitrofe aree di cava per le quali sono in corso di realizzazione diversi interventi di recupero ambientale.



*Ortofoto stato di fatto*



*Masterplan rigenerazione generale*

### **Modalità attuative per lotti funzionali**

La realizzazione del progetto come sopra descritto viene realizzato a seguito delle fasi di recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione mediante parziale riempimento con utilizzo delle terre e rocce da scavo provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo. In particolare, sono individuati due differenti lotti funzionali o stralci funzionali (A e B), preposti ad accogliere differenti materiali da scavo a riempimento parziale della cava (terre e rocce classificabili in colonna A per il lotto A e terre e rocce classificabili in colonna B per il lotto B).

Come già illustrato in precedenza, nel complesso si prevede di riportare la quota del terreno a circa +170,00 m.s.l.m., formando un piano che risulta di circa 5 m sotto l'attuale piano di campagna dei campi circostanti. All'interno del parco, è prevista poi la modellazione di aree a quota diversa al fine di realizzare i movimenti terra utili alla realizzazione delle volumetrie paesaggistiche previste in progetto ed in particolare della pista da sci, che sfrutta un dislivello che va da +180 m.s.l.m. a +153 m.s.l.m. per definire la pendenza necessaria all'attività.

Per l'attuazione del primo lotto funzionale (lotto B), si prevede uno sviluppo temporale di 10 anni mentre per secondo lotto funzionale (lotto A), si prevede uno sviluppo temporale di 15 anni decorrenti dalla stipula della convenzione urbanistica.

La convenzione urbanistica disciplina puntualmente i tempi e le fasi intermedie di attuazione (OOU, mitigazioni, opere private, ecc.).

### **Capacità edificatoria del PA**

Il progetto di PII, in coerenza con le previsioni del PGT vigente, prevede di sviluppare i seguenti parametri urbanistici e di intervento:

<b>PARAMETRO URBANISTICO</b>	<b>PGT</b>	<b>PROGETTO PII</b>
Superficie territoriale	131.000 mq	129.597 mq
Indice di utilizzazione territoriale:	0,05 mq Slp/mq ST	
Superficie lorda di pavimento massima (SLP):	6.479,85 mq	3.600 mq
Altezza massima del fronte (Hf):	9 m	9 m
Rapporto di copertura massimo (Ic):	30% ST	30% ST
Superficie coperta massima (Sc):	38.879,10 mq	< 38.879,10 mq
Altezza massima dell'edificio (Hed):	10 m	≤ 10 m
Distanza minima dai confini (Dc):	5 m	≥ 5 m
Distanza minima dagli altri fabbricati (Df):	10 m	≥ 10 m
Distanza minima dalle strade (Ds):	30 m dalla SP 573	≥ 30 m dalla SP 573
Rapporto di permeabilità (Rp):	30% ST	≥ 30% ST
Superficie permeabile minima (Sup):	38.879,10 mq	> 38.879,10 mq

**Dotazione di aree per servizi pubblici**

Fabbisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie a destinazione terziaria/commerciale:

100 % della SL di aree ad uso Terziario

standard indotto:

- SLP = 3.600,00 mq ==> mq 3.600,00

**Totale standard indotto minimo da reperire (asservito ad uso pubblico) mq 3.600,00**

*Di cui almeno il 50% dello standard indotto è destinata a parcheggio (mq 1.800,00)*

**Dotazione di standard reperita dal PII:**

Il progetto allegato, come da tavola 04, individua le superfici a standard indotto. Di seguito si riporta la dimostrazione della dotazione di aree a standard reperite nel PII:

**a) aree asservite ad uso pubblico:**

- superficie a parcheggio pubblico	mq	2.800,00	
- verde pubblico	mq	911,00	
<i>sommano</i>	<i>mq</i>	<i>3.711,00 (&gt; 3.600,00)</i>	

**b) aree in uso pubblico per 4 mesi/anno:**

- superficie coperta per area feste	mq	800,00
- verde di pertinenza area feste	mq	4.861,00

*Totale standard reperito (asservito ad uso pubblico) mq 6.661,00*

**Totale aree uso pubblico mq 9.372,00**

**Dotazione di standard di qualità aggiuntivo:**

La scheda d'ambito prescrittiva indica, oltre allo standard urbanistico obbligatorio, la necessità di definire uno standard di qualità aggiuntivo ai sensi dell'art. 13 NTA – DdP del PGT. Nel caso specifico di progetto, si propone il seguente calcolo dello stesso, tenuto conto che per aree a destinazione Terziaria è previsto un corrispettivo di 65,00 €/mq di SL:

standard di qualità:

- superficie ad uso Terziario (3.600,00 mq x 65,00 €/mq) € 234.000,00

**Interventi urbanizzativi previsti dal programma**

Il PII prevede la realizzazione, a cura e spese del proponente attuatore, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto.

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa € 600.000,00, oltre IVA e spese tecniche.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del presente progetto di PII risultano essere:

- aree a parcheggio e verde pubblico a servizio del comparto, con relative rete servizi (raccolta delle acque meteoriche, energia elettrica, telecomunicazione, illuminazione);
- realizzazione collettore fognario in pressione per il collegamento alla rete fognaria in Comune di Palosco.

### Standard di qualità aggiuntivo

La scheda d'ambito prescrive, oltre allo standard urbanistico obbligatorio, la necessità di definire uno standard di qualità aggiuntivo ai sensi dell'art. 13 NTA – DdP del PGT. Nel caso specifico, tenuto conto che per aree a destinazione Terziaria è previsto un corrispettivo di 65,00 €/mq di SL, lo standard di qualità aggiuntivo viene così determinato:

- superficie ad uso Terziario	mq	3.600,00
- tariffa di cui all'art. 13 delle NTA per uso terziario	€/mq	65,00
- standard di qualità dovuto (3.600 mq x 65 €/mq)	€	<b>234.000,00</b>

Il presente progetto di PII prevede di assolvere la dotazione di standard di qualità mediante la concessione in uso gratuito a favore del Comune della struttura da utilizzare per le feste popolari per 4 mesi l'anno (da giugno a settembre) per un periodo di 15 anni.

La valutazione del valore di detta concessione può essere così sintetizzata:

a).....	Spazio porticato coperto	mq800	
b).....	Blocco servizi – deposito/magazzino	mq70	
c).....	Verde di pertinenza	mq4.870	
d).....	Costo di costruzione:		
d1)	porticato.....	€/mq	800
d2)	servizi/deposito.....	€/mq	1.600
d3)	verde.....	€/mq	30
e)	Costo di costruzione area feste (a x d1 + b x d2 + c x d3).....	€	898.100,00
f)	Rendimento medio edifici non residenziali.....	%	6%
g)	Canone annuo (e x f).....	€/anno	53.886,00
h)	Canone 4 mesi/anno (g / 3).....	€/anno	17.962,00
i)	Periodo minimo di concessione (€ 234.000 / h).....	anni	13,03
j)	Periodo di concessione previsto in progetto.....	anni	15 (> 13,03)
k)	Valore standard qualitativo proposto (h x j).....	€	269.430,00 (> € 234.000,00)

## INVARIANZA IDRAULICA - RETI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE

La proposta di PII è sorretta da specifica relazione e progetto di invarianza idraulica nel rispetto delle norme previste dal vigente Regolamento Regionale n. 7/2017.

In ottemperanza a quanto previsto nella relazione di invarianza idraulica, il progetto dedotto nella proposta di PII prevede la raccolta dalle acque meteoriche delle coperture degli edifici mediante una rete distinta da quella delle acque dei piazzali. Le acque delle coperture, che non sono soggette al rischio di contaminazione da dilavamento delle aree di viabilità, vengono in primo luogo convogliate in una vasca di accumulo per essere riutilizzare per l'irrigazione delle aree verdi del comparto (aiuole e alberature). L'eccedenza, a vasca di recupero colma, viene indirizzata in dedicate aree inverdite drenanti per essere dispersa nel sottosuolo.

Le acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, in relazione alla tipologia di attività da svolgere nel comparto, non sono soggette alla regolamentazione del Regolamento Regionale n. 4/2006 che "disciplina lo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne". Sono invece applicabili i dettami del Regolamento Regionale n. 7/2017 recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche, e se ne prevede un sistema di raccolta con una specifica rete che convoglia le acque in dedicate aree inverdite drenanti per poi essere disperse nel sottosuolo.

## SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come testé evidenziato, il proponente attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione descritte ai punti precedenti, il cui valore ammonta a circa € 600.000,00, oltre IVA e spese tecniche.

Complessivamente il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione e fondo aree verdi relativo alle edificazioni previste nel PII, ammonta a € 396.246,60, così determinato:

SLP prevista terziario/sportivo: mq 3.600,00:

oneri di urbanizzazione primaria

mq 3.600 x 77,19 €/mq = ..... € 277.884,00

oneri di urbanizzazione secondaria

mq 3.600 x 46,80 €/mq = ..... € 168.480,00

Costo di costruzione (stima)

mq 3.600 x 400 €/mq x 10% = ..... € 144.000,00

**Totale contributo di costruzione..... € 590.364,00**

Ciò posto, si dà atto che il soggetto attuatore provvederà alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione interne al comparto per un importo di circa € 600.000,00 e, conseguentemente, si dà atto che essendo il valore delle opere di urbanizzazione previste dal PII (pari ad € 600.000,00) superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a tale titolo dovuti, pari ad € 446.364,00 (= € 277.884,00 + € 168.480,00), il PII, in applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR

380/2001 e dall'art. 45 della LR 12/2005, si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sino alla concorrenza dell'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione così come risulterà dal relativo progetto esecutivo. Al riguardo, relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si segnala infatti che secondo la giurisprudenza concorde e pacifica, lo scomputo deve essere condotto unitariamente tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in raffronto al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Il principio di cui sopra, peraltro, risulta confermato dall'attuale testo dell'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi), comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005, e ciò a seguito dell'intervenuta abrogazione, per effetto dell'art. 21, comma 1, lett. g) della LR 5 febbraio 2010, n. 7, dell'avverbio "distintamente" che, in precedenza, obbligava ad effettuare lo scomputo, per l'appunto, distintamente, tra opere di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione primaria, nonché tra opere di urbanizzazione secondaria ed oneri di urbanizzazione secondaria.

In via generale resta comunque inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, dovrà essere corrisposta all'Ente la differenza.

La quota del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione (stimato in € 144.000,00) sarà calcolata in sede di presentazione dell'istanza per le nuove edificazioni e verrà corrisposta con le modalità di cui all'art. 42, comma 3 e all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

## QUADRO ECONOMICO

### OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

#### opere interne al PII

a) per lavori a base d'asta:	€	<b>600.000,00</b>	<sup>(1)</sup>
b) per somme a disposizione:			
- IVA 10%	€	60.000,00	
- spese tecniche	€	48.000,00	
- colluado (IVA inclusa)	€	12.584,00	
- imprevisti - arrotondamenti	€	4.416,00	
<b>totale somme a disposizione</b>	€	<b>125.000,00</b>	
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>			€ <b>725.000,00</b>

### STANDARD QUALITATIVO

#### standard qualitativo art. 13 NTA DdP dovuto:

3.600 mq x 65 €/mq € 234.000,00

#### standard qualitativo reperito:

uso gratuito per 4 mesi/anno x 15 anni dell'area feste € **269.430,00**

**TOTALE STANDARD QUALITATIVO** € **269.430,00**

### CONTIBUTO DI CONCESSIONE

	<i>a scomputo</i>	<i>da versare</i>	
c) oneri di urbanizzazione primaria	€ 277.884,00		
d) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 168.480,00		
e) costo di costruzione (stima)		€ 144.000,00	
<b>sommano</b>	€ <b>446.364,00</b>	€ <b>144.000,00</b>	
<b>TOTALE CONTIBUTO DI CONCESSIONE DA VERSARE</b>			€ <b>144.000,00</b>

### BENEFICIO ECONOMICO COMPLESSIVO A FAVORE DELL'A.C.

€ **1.138.430,00**